

Opinnäytetyö (AMK)

Myyntityön koulutusohjelma

Rahoitus- ja vakuutuspalvelut

2014

Kimmo Gustafsson

ASUNTOLAINOJEN LAINA-AJAT SUOMESSA

– vertailukohtana Ruotsi



TURUN AMMATTIKORKEAKOULU
TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Kimmo Gustafsson

ASUNTOLAINOJEN LAINA-AJAT SUOMESSA – VERTAILUKOHTANA RUOTSI

Asuntolainojen laina-ajat ovat Suomessa pituudeltaan lyhyitä verrattuna moniin muihin maihin. Suosituimmat laina-ajat Suomessa ovat nykyään 20 ja 25 vuotta. Laina-ajat ovat yleisesti pidentyneet vuosien saatossa ja keskimääräinen asuntolainan takaisinmaksuaika on noin 18 vuotta, kun se vielä noin 15 vuotta sitten oli reilut 10 vuotta.

Tämän opinnäytetyön tavoitteena on tutkia suomalaista asuntolainoitusta ja verrata sitä ruotsalaiseen asuntolainoitukseen, erityisesti laina-ajan näkökulmasta. Tarkoituksena on selvittää, miksi Suomessa laina-ajat ovat yleisesti lyhyempiä kuin Ruotsissa sekä mitkä ovat laina-aikaan liittyvät riskit pankin näkökulmasta.

Tutkimuksen teoriaosassa käsitellään suomalaista asuntolainoitusta, erityisesti laina-aikaan vaikuttavia tekijöitä. Lisäksi teoriaosuudessa paneudutaan ruotsalaiseen asuntolainoitukseen ja ruotsalaisten asuntolainojen laina-aikojen pituuteen.

Tutkimuksen empiirinen osa toteutettiin kvalitatiivisella haastattelututkimuksella, jossa haastateltavina toimivat pankeissa työskentelevät henkilöt, jotka ovat päivittäin tekemisissä asuntolainojen kanssa. Haastatteluissa pyrittiin selvittämään pitkään laina-aikaan liittyviä riskejä ja syitä Suomessa oleviin lyhyisiin laina-aikoihin. Lisäksi haastatteluilla pyrittiin selvittämään mielipiteitä ruotsalaisesta asuntolainoituksesta sekä sen toimimisesta Suomessa.

Tulokset osoittavat, että varsinaisia esteitä pitkille laina-ajoille on vähän. Erittäin pitkien laina-aikojen kysyntä on kuitenkin heikkoa, joka vaikuttaa myös niiden tarjontaan. Ruotsin asuntolainamallin mukainen asuntolainoitus koettiin haastatteluiden perusteella myös epätodennäköiseksi Suomessa. Syynä tähän on perinteet, joiden mukaan suomalaiset ovat tunnollisia lainan lyhentäjiä ja takaisinmaksajia. Suomalaiset pyrkivät kasvattamaan omaisuuttaan maksamalla asuntolainan takaisin niin nopeasti kuin mahdollista.

ASIASANAT:

Asuntolaina, laina-aika, Ruotsin-malli

BACHELOR'S THESIS | ABSTRACT

TURKU UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Degree programme of Professional Sales | Financing and insurance services

May 2014 | Number of pages: 44

Instructor: Jari Leppihalme

Kimmo Gustafsson

THE LOAN PERIODS OF HOUSING LOANS IN FINLAND – SWEDEN AS A BENCHMARK

Loan periods of mortgages are short in length in Finland compared to many other countries. The most popular loan periods in Finland are now 20 and 25 years. The loan periods have generally lengthened over the years, and the average mortgage repayment period is about 18 years, when about 15 years ago it was a little over 10 years.

The aim of this thesis is to research the Finnish housing loans and compare them to the Swedish ones, especially from the perspective of the loan period. The target is to find out why Finnish loan periods are generally shorter than in Sweden, and what the risks of long loan periods are from the bank's point of view.

The theoretical section of the thesis discusses the Finnish housing loans, especially the factors that affect the length of loan period. In addition the theoretical section focuses on housing loans in Sweden and Swedish mortgage loan period lengths.

The empirical section was conducted by qualitative interview survey where people who manage housing loans on a daily basis were interviewed. The interviews sought to identify risks of long loan periods and the reasons of short loan periods in Finland. Also, the interviews were to find out the opinions of the Swedish housing loans, as well as their function in Finland.

The results indicate that the actual barriers for long loan periods are low. Demand for very long maturities is weak, which also affects the supply. Based on interviews the Swedish model of the mortgages was also considered unlikely in Finland. The reason for this is the tradition that the Finns pay off their housing loans conscientiously to increase their property as quickly as possible.

KEYWORDS:

Housing loan, loan period, Swedish model of mortgage

SISÄLTÖ

1 JOHDANTO	6
2 ASUNTOLAINAT SUOMESSA	7
2.1 Asuntolainojen korkosidonnaisuus	8
2.1.1 Euribor-korot	8
2.1.2 Prime-korot	9
2.1.3 Kiinteä korko	9
2.1.4 Korkomarginaali	10
2.2 Asuntolainan lyhennystavat	11
2.2.1 Tasaerä	11
2.2.2 Annuiteettilaina	14
2.2.3 Tasalyhenteinen laina	14
2.2.4 Bullet-laina eli kertalyhenteinen laina	16
2.3 Asuntolainojen laina-ajat Suomessa	17
2.4 Normiston ohjaava vaikutus asuntolainoihin	19
3 ASUNTOLAINAT RUOTSISSA	21
4 PANKKIEN NÄKEMYKSET ASUNTOLAINOJEN LAINA-AJOISTA	25
4.1 Pitkän laina-ajan riskit	25
4.2 Suomen lyhyet laina-ajat asuntolainoissa	26
4.3 Laina-ajan vaikutus lainan kannattavuuteen pankille	28
4.4 Ruotsin-malli asuntolainoituksessa	29
4.5 Bullet-lainan käyttö asuntolainana	30
4.6 Lisääntyneen pankkisääntelyn vaikutukset luotonantoon	31
4.7 Asuntolainojen yksilöllisyys	32
4.8 Asuntolainan lyhennysmuodon vaikutus laina-aikaan	33
5 JOHTOPÄÄTÖKSET	35
LÄHTEET	38

LIITTEET

- Liite 1. Haastattelurunko.
- Liite 2. Pankin 1 asuntolainasuositusesimerkki 1.
- Liite 3. Pankin 1 asuntolainasuositusesimerkki 2.

KUVIOT

Kuvio 1. Asuntolainojen takaisinmaksuajat keväällä 2013.	18
Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	
Kuvio2. Asuntolainojen takaisinmaksuaika lainan suuruuden mukaan2013.	19
Kuvio 1. Annuiteettierän vertailua kuukausitasolla.	29
Kuvio 2. Koron määrän muutos laina-ajan kasvaessa.	30

TAULUKOT

Taulukko 1. Tasaerälainan takaisinmaksutaulukko.	Virhe. Kirjanmerkkiä ei ole määritetty.	13
Taulukko 2. Tasalyhenteisen asuntolainan takaisinmaksutaulukko.		16
Taulukko 3. Keskimääräiset korkoprosentit 2011 ja 2012: pohjalaina, lisälaina ja kulutusluotto.		24
Taulukko 4. Lainan lyhennysajat luototusasteesta riippuen (vuosia).		25

1 JOHDANTO

Oman asunnon hankinta on monelle suomalaiselle elämän suurin sijoituspäätös. Asunnon hankintaa pidetään yhtenä tärkeimmistä hankinnoista tulevaisuutta ajatellen, koska jokainen tarvitsee asunnon ja pidemmällä aikavälillä omassa asunnossa asuminen on myös edullisempaa kuin vuokralla asuminen.

Oman asunnon hankinnassa tärkeässä osassa on asuntoa varten tarvittava asuntolaina, koska harvoin omaa asuntoa pystytään hankkimaan pelkästään omalla pääomalla. Asuntolaina siis mahdollistaa asunnon hankinnan, ja lainaa takaisin maksamalla asuntovelallinen kasvattaa omaa omaisuuttaan. Suomessa asuntolainojen ajat ovat olleet lyhyitä muuhun Eurooppaan verrattuna. Suomalaiset ovatkin Euroopan tunnollisimpia ja nopeimpia lainan lyhentäjiä ja takaisinmaksajia. Suomen ulkopuolella laina-ajat ovat yleisesti pitempiä, ja esimerkiksi Ruotsissa lainaa itsessään ei välttämättä edes lyhennetä vaan maksetaan pelkkiä korkoja. Tällaisen mallin asuntolainat ja asuminen voidaankin nähdä oman asunnon hankkimisen ja vuokralla asumisen välimuodoksi.

Tässä opinnäytetyössä selvitetään nykyistä suomalaista asuntolainoitusta ja verrataan sitä ruotsalaiseen asuntolainoitukseen, erityisesti laina-ajan näkökulmasta. Tarkoituksena on selvittää, miksi Suomessa laina-ajat ovat yleisesti lyhyempiä kuin Ruotsissa sekä mitä ovat laina-aikaan liittyvät riskit pankin näkökulmasta.

Tutkimuksen teoriaosassa käsitellään asuntolainoitukseen ja asuntolainan antamiseen liittyviä ominaispiirteitä. Teoriaosuudessa vertaillaan myös asuntolainoitusta Suomessa ja Ruotsissa. Tutkimuksen empiirisessä osassa tehdään kvalitatiivinen kyselytutkimus valituille pankkien edustajille. Työn lopussa koetaan yhteen tutkimuksella saadut tulokset ja tehdään päätelmiä niiden pohjalta.

2 ASUNTOLAINAT SUOMESSA

Henkilöasiakkaat tarvitsevat luototusta ja rahoitusta eri elämäntilanteissaan. Asuntojen rahoitukseen käytettävä asuntolaina on yksi tavallisimmista henkilöasiakkaan luotoista. Asuntolainojen käyttötarkoitus on ensiasunnon hankinta, asunnon vaihto tai asunnon peruskorjaus. Useimmiten asuntolainan myöntäjänä Suomessa toimii pankki. Asuntolainat ovat yleensä velkakirjalainoja, joissa pankki ja henkilöasiakas sopivat asuntolainan euromäärän, laina-ajan, lainanlyhennystavan ja koron suuruuden sekä viitekoron. Velan takaisinmaksu tapahtuu lainasopimuksessa tehdyn takaisinmaksuohjelman mukaisesti. (Alhonsuo ym. 2012, 245.)

Asuntolainan takaisinmaksun kannalta pankin tulee varmistaa, että lainanhakija pystyy suoriutumaan lainan koroista ja lyhennyksistä niin kuin niistä on takaisinmaksuohjelmassa sovittu. Tärkeimmät edellytykset asuntolainan saannille ovatkin, että asuntolainan hakijalla on säännölliset tulot, joilla varmistetaan lainan takaisinmaksukyky sekä riittävät vakuudet lainalle. Kun pankki tekee laskelmia luotonhakijan tietojen perusteella, on tärkeää, että pankki on saanut luotonhakijalta totuudenmukaiset tiedot tämän taloudellisesta tilanteesta. (Lainatieto 2005.)

Suomessa asuntoluottojen yleisimmät takaisinmaksuajat ovat viime vuosina olleet joko 20 tai 25 vuotta. Kaikkien asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika on noin 17 vuotta, kun lasketaan yhteen uudet ja jo aikaisemmin nostetut asuntolainat. Keskimäärin asuntolainan suuruudet ovat noin 82 000 euroa ja lähes kolmanneksella asuntovelallisista asuntolainaa on yli 100 000 euroa. Asunnon hinnasta Suomessa keskimäärin 71 prosenttia on rahoitettu luotolla ja viime vuosina myönnettyistä luotoista 36 prosenttia on myönnetty yli 85-prosenttisella asuntolainalla. (Makkonen 2012, 32.)

2.1 Asuntolainojen korkosidonnaisuus

Asuntolainan kustannuksista asiakkaalle suuri osa muodostuu lainapääomalle maksettavasta lainakorosta. Asuntolainojen lainakorko voi olla sidottu pankkien varainhankinnan hintaa kuvaaviin lyhyisiin markkinakorkoihin, jolloin lainan korko tarkistetaan määräajoin laina-ajan kuluessa. Toinen vaihtoehto on sitoa asuntolaina kiinteään lainakorkoon. Siinä lainan korko pysyy samana koko laina-ajan tai ainakin pitkän ennalta määritellyn ajan, joka on sovittu luottosopimuksessa. (Kontkanen 2008,142.)

2.1.1 Euribor-korot

Ylivoimaisesti käytetyin korkosidonnaisuus uusissa asuntolainoissa on koron sitominen euroalueen rahamarkkinoiden viitekorkoon eli euribor-korkoihin (Euro Interbank Offered Rate), joiden taso määräytyy päivittäin pankkien tekemien korkotarjousten perusteella. Kun asuntolaina sidotaan euribor-korkoon, valitaan aika, jolloin korko tarkistetaan. Asuntolainoissa käytetyimmät koron tarkistusvälit ovat 3, 6 ja 12 kuukautta. Asuntolainan sitominen markkinakorkoon mahdollistaa nopeat muutokset lainakorkoihin ja korontarkistushetken korkotason seuraaminen on helppoa, koska euribor-korkojen tasot on helppo tarkistaa eri lähteistä. Markkinakorkojen etuna on, että laina voidaan tarvittaessa maksaa pois ilman lisäkustannuksia ja kilpailuttaa, jos esimerkiksi yleiset lainamarginaalit supistuvat. Euribor-korot muuttuvat markkinoiden mukana, mikä vaikeuttaa pitkällä aikavälillä korkokulujen ennakoimista. Euribor-korkojen laskiessa myös velallisen asuntolainalleen maksamat korkokulut pienevät. Toisaalta euribor-korkojen nousu heijastuu nopeasti asiakkaan lainakustannuksiin ja vaikeuttaa korkorasituksen ennakoimista tulevaisuudessa erityisesti pitemmissä asuntolainoissa. (Kontkanen 2008, 142.)

2.1.2 Prime-korot

Asuntolainan korkona voidaan käyttää myös pankkien omia prime-korkoja. Prime-korko toimii viitekorkona sekä luotonannossa että talletuksissa. Jokaisella pankilla on oma prime-korkonsa, ja pankki päättää hallinnollisella päätöksellä itse oman prime-korkonsa suuruudesta ja sen muutoksista. (Alhonsuo ym. 2012, 247.)

Pankkien prime-korot seuraavat markkinakorkojen kehitystä, mutta korko kehittyy hitaammin ja vakaammin kuin markkinakorot. Prime-koron arvoon vaikuttavat markkinakorkojen tason lisäksi korko-odotukset, talouden yleiset kehitysnäkymät sekä inflaatio-odotukset. (Säästöpankki.)

Prime-korkojen suosio suhteessa markkinakorkoihin on laskenut viime vuosien aikana. Syynä tähän on se, että ne ovat jämähtäneet markkinakorkoja korkoja korkeammalle tasolle sekä se, että prime-korot nousevat yleisesti nopeammin markkinakorkojen noustessa kuin laskevat markkinakorkojen laskiessa. Finanssivalvonta on aika-ajoin huomauttanut pankkeja tästä. Jos korkotaso tulevaisuudessa nousee, uskotaan kuitenkin prime-korkojen suosion lisääntyvän asuntolainojen viitekorkona niiden euribor-korkoja vakaamman käyttäytymisen takia. (Ovikoodi 2013a.)

2.1.3 Kiinteä korko

Markkinakorkojen ja pankkien omien prime-korkojen ohella yhtenä vaihtoehtona on sitoa asuntolaina kiinteään korkoon. Myös kiinteällä korolla on selkeät etunsa ja haittansa. Kiinteän koron merkittävästi suurin etu on se, että maksuerät pysyvät vakaina, koska korkojen nousun riski on suojattu pois. Vastaavasti kiinteän koron haittana on, että yleisen korkotason laskiessa kiinteä korko ei muutu sen mukana vaan säilyttää tasonsa ja korkoetu jää näin ollen saamatta. Kiinteän sidonnaisuuden vuoksi pankkien marginaali on kiinteällä korolla varustetuissa asuntolainoissa korkeampi kuin markkinakorkoon sidotuissa asuntolainoissa. Haittana kiinteässä korossa on myös se, että lainan lyhentäminen etuajassa tai

lisäerien maksaminen aiheuttaa kustannuksia korkotulojen menettämisen johdosta, jotka asiakas korvaa pankille sopimuksen mukaan. (Kontkanen 2008, 142.)

Asuntolainan voi sitoa kiinteään korkoon esimerkiksi viideksi tai kymmeneksi vuodeksi, jolla varmistetaan korkomenojen pysyminen tasaisena. Tämän jälkeen voidaan lainan korkoja jälleen tarkastella uudestaan ja sopia, mitä korkoa sovelletaan lainanlyhennyksen loppuajalle. Asuntolaina voidaan myös jakaa kahteen osaan, jossa toiseen osaan sovelletaan kiinteää korkoa ja toiseen osaan vaihtuvaa korkoa. Tällöin pystytään varmistumaan siitä, että osa korkokuluista pysyy etukäteen tiedossa. Tämä mahdollistaa myös korkoedun saamisen osaan lainasta yleisen korkotason laskiessa. (Finanssivalvonta 2014a.)

2.1.4 Korkomarginaali

Asuntolainan kokonaiskorko muodostuu viitekorosta, joka on yleisesti sidottu joko euribor-korkoon tai pankin omaan prime-korkoon, sekä pankin omasta marginaalista. Pankin lainamarginaali koostuu monesta eri asiasta. Marginaaliin vaikuttaa pankin oma rahoituksen hinta, koska lähtökohtaisesti pankki ei voi myydä rahaa halvemmalla ulos kuin mitä se itse siitä maksaa. Marginaaliin vaikuttavat myös lainakohtaiset kustannukset, jotka pankille aiheutuvat. Myös kilpailu asiakkaista vaikuttaa lainamarginaalin suuruuteen, koska alemmalla marginaalilla on mahdollista saada uusia asiakkaita sekä myös sitouttaa vanhat asiakkaat paremmin pankkiin. Lainamarginaalilla katetaan asiakkaan luottoriski. Tällä tarkoitetaan, että marginaaliin vaikuttaa, kuinka suuri on riski sille, että asiakas ei pystyisi maksamaan lainaansa takaisin. Tällöin esimerkiksi asiakkaan hyvä takaisinmaksukyky vaikuttaa lainan marginaaliin alentavasti luottoriskin vähenemisen vuoksi. Marginaaliin vaikuttaa myös pankin tavoitteleman voiton osuus. (Finanssivalvonta 2014a.)

Lainan viitekorko voi myös vaikuttaa pankin perimään marginaaliin, koska lyhyemmät markkinakorot ovat monesti alemmalla tasolla kuin pidemmät. Tällöin pankki voi periä korkeampaa marginaalia lyhyestä korosta saman korkokatteen

saamiseksi. Myös pankkien lisääntynyt sääntely vaikuttaa lainamarginaaleihin korottavasti. Sääntelyn johdosta pankkien pääomavaatimukset ovat lisääntyneet, jolloin pankilla on oltava pääomia ja voittovaroja entistä enemmän. Sääntelyn johdosta pankin varojen on oltava myös aiempaa likvidimpiä, mikä ei puolla asuntolainojen myyntiä. (Ovikoodi 2013b.)

2.2 Asuntolainan lyhennystavat

Pankki sopii asuntolainan lyhennystavasta asiakkaan kanssa luottosopimuksessa. Lyhennystavoista yleisin on lyhentää lainaa kerran kuukaudessa, jolloin pankki veloittaa sen automaattisesti asiakkaan tililtä. Vaihtoehtoisesti lainaa voidaan lyhentää myös neljännesvuosittain, puolivuosittain tai vuosittain. Lainan voi myös maksaa laina-ajan päätyttyä kerralla takaisin. Tätä ei kuitenkaan yleisesti sovelleta asuntolainoihin niiden suhteellisen pitkän laina-ajan ja lainan suuruuden takia. (Alhonsuo ym. 2012, 248.)

Pankki tarjoaa erilaisia vaihtoehtoja asuntolainan lyhennykseen. Asuntolainaa takaisin maksettaessa maksuerät muodostuvat aina lainapääoman lyhennyksestä, korkokauden aikana kertyneistä koroista sekä pankin perimistä erilaisista palvelumaksuista. Perinteisesti pankki tarjoaa kolmea erilaista lyhennystapaa asiakkaalle lainan takaisin maksuun. Vaihtoehdot ovat tasaerälaina, annuiteettilaina ja tasalyhenteinen laina. Neljäs takaisinmaksumuoto on kerralla takaisin maksettava bullet-laina. (Finanssivalvonta 2014b.)

2.2.1 Tasaerä

Tasaerälainoissa lainanantajalle maksetaan aina samansuuruinen maksuerä, joka sisältää lainan lyhennyksen sekä korosta aiheutuvat kulut. Tasaerälainoissa laina-aikana tapahtuvat mahdolliset viitekoron muutokset eivät siten vaikuta takaisin maksettavan osan suuruuteen, vaan ne heijastuvat lainan takaisinmaksuaikaan. Viitekoron noustessa laina-aika siis pitenee, ja koron laskiessa laina-aika lyhenee. (Alhonsuo ym. 2012, 248.)

Tasaerälainan hyötynä voidaan nähdä asiakkaalle sen tuoma helppous, kun asiakas arvioi menojaan ja tulojaan. Tasaerälaina saattaa kuitenkin yllättää, kun se on otettu matalan korkotason aikana, kuten keväällä 2014. Jos viitekorko nousee, lyhennysosuus voi muodostua suhteellisen pieneksi ja tällöin puolestaan korkojen osuus voi muodostua maksuerässä paljon ennakoitua suuremmaksi. Tämä aiheuttaa sen, että lainapääoma lyhenee odotettua hitaammin ja kokonaiskorkokulut nousevat paljon alkuperäistä suuremmiksi. Viitekoron nousut voivat tätä kautta aiheuttaa takaisinmaksuaikaan suuriakin muutoksia. (Finanssivalvonta 2014c.)

Tasaerälainoissa pankki voi kuitenkin sopia asiakkaan kanssa, että koko jäljellä oleva laina maksetaan lainan viimeisessä maksuerässä eli niin sanotussa tasauserässä. Tällä järjestelyllä vältetään korkokulut, jotka muodostuvat suunnitellun laina-ajan ylittävältä ajalta. Tällöin kuitenkin on mahdollista, että viimeinen maksuerä on asiakkaalle ylitsepääsemätön, mikäli korkojen nousu on tapahtunut laina-ajan alkupuolella ja korkojen nousu on ollut suhteellisen suuri. (Finanssivalvonta 2014c.)

Esimerkki: Henkilö ottaa asuntolainan 100 000 euron asuntolainan, jonka laina-aika on 25 vuotta. Lainan kokonaisprosentti on 3,0 prosenttia. Tasaerän suuruus pystytään laskemaan käyttämällä Excelin MAKSU-funktiota. Laskemista varten tarpeelliset tiedot ovat kuukausikorko ($0,03/12=0,0025$), tasaerien määrä ($25*12=300$) ja lainan määrän (100 000 euroa). Näillä tiedoilla esimerkkilaskelman tasaerän suuruudeksi muodostuu 474,21 euroa / kuukausi. Korko muodostuu jäljellä olevan lainapääoman mukaan.

Esimerkin ensimmäisessä takaisinmaksuerässä koron osuus tasaerästä on 250,00 euroa ($100\,000*0,03/12$). Loput 474,21 euron tasaerästä ovat lyhennyksiä eli 224,21 euroa. Lainan 10 kymmenennessä maksuerässä koron osuus 474,21 euron tasaerästä on 244,90 euroa, jolloin lyhennyksen osuus on 229,31 euroa. Lainan loppupuolella koko tasaerä koostuu lähinnä lainan lyhennyksestä, koska lainapääoma on pienentynyt lähes olemattomiin ja siitä maksettavat korot ovat hyvin pienet. Kokonaiskulut esimerkin mukaisesta lainasta ovat 142 263,39 euroa, josta korkojen osuus on 42 263,39 euroa. (Taulukko 1).

Taulukko 1. Tasaerälainan takaisinmaksutaulukko.

	Lainan määrä	100 000,00 €		
	Korkokanta	3,00 %		
	Laina-aika	25v		
	Lyhennysjaksot	300		
Erä	Lainaa jäljellä	Korko	Lyhennys	Maksuerä
1	100 000,00 €	250,00 €	224,21 €	474,21 €
2	99 775,79 €	249,44 €	224,77 €	474,21 €
3	99 551,02 €	248,88 €	225,33 €	474,21 €
4	99 325,68 €	248,31 €	225,90 €	474,21 €
5	99 099,79 €	247,75 €	226,46 €	474,21 €
6	98 873,32 €	247,18 €	227,03 €	474,21 €
7	98 646,30 €	246,62 €	227,60 €	474,21 €
8	98 418,70 €	246,05 €	228,16 €	474,21 €
9	98 190,54 €	245,48 €	228,73 €	474,21 €
10	97 961,80 €	244,90 €	229,31 €	474,21 €
...				
296	2 353,38 €	5,88 €	468,33 €	474,21 €
297	1 885,05 €	4,71 €	469,50 €	474,21 €
298	1 415,55 €	3,54 €	470,67 €	474,21 €
299	944,88 €	2,36 €	471,85 €	474,21 €
300	473,03 €	1,18 €	473,03 €	474,21 €
	-0,00 €	-0,00 €		
Erät yhteensä	142 263,39 €			
Koron osuus	42 263,39 €			

2.2.2 Annuiteettilaina

Annuiteettilainassa laina-aika sovitaan etukäteen, jolloin maksuerän suuruus muodostuu laina-ajan ja lainan koron perusteella. Annuiteettilainassa viitekoron muutokset näkyvät maksuerän suuruudessa, eivätkä laina-ajan pituudessa, kuten tasaerälainan kohdalla. (Alhonsuo ym. 2012, 248.)

Laina-ajan alussa jäljellä oleva laina pääoma on korkeimmillaan ja sen vuoksi myös siitä aiheutuvat korkokulut ovat suurimmillaan. Laina-ajan alkupuolella korkokulut muodostavat suuremman osuuden maksuerän koosta. Laina-ajan loppupuolella maksuerä taas koostuu enemmälti lainapääoman lyhennyksestä, kun korkojen osuus on pienentynyt. (Finanssivalvonta 2014e.)

Annuiteettilainasta laskettavasta taulukosta muodostuisi samanlainen taulukko kuin tasaerälainasta tehty esimerkkitaulukko on. Eroja näiden välille syntyisi ainoastaan siinä tapauksessa, että korko muuttuisi laina-aikana.

2.2.3 Tasalyhenteinen laina

Tasalyhenteinen laina on yksi perinteisistä lyhennystavoista, jota kuitenkin nykyään käytetään vähemmän. Tasalyhennyksessä lainaa lyhennetään samansuuruisena eränä koko etukäteen sovitun laina-ajan. Tasalyhenteisessä lainassa lyhennyksen osuus maksuerässä pysyy vakiona ja koron osuus maksuerässä muodostuu lainapääoman mukaan, jolloin koron suuruus laskee laina-ajan edetessä, kun varsinainen lainapääoma laskee. Tämä tarkoittaa sitä, että lainasta asiakkaalle syntyvät maksuerät ovat alussa suurempia ja lainaa lyhennettäessä maksuerät pienenevät. (Alhonsuo ym. 2012, 248.)

Viitekorkojen muuttuessa tasalyhenteisen lainan maksuerät reagoivat voimakkaammin kuin muut lyhennystavat, koska lyhennyksen osuus pysyy muuttumattomana korkotasosta huolimatta. Tällöin korotason mahdollinen nousu näkyy suoraan maksuerässä. Tosin laina-ajan loppua kohti mentäessä korkotason

nousun vaikutus pienenee, koska lainapääomalle maksettavan koron suuruus pienenee (Finanssivalvonta 2014d.)

Esimerkki: Käytetään samaa esimerkkiä kuin tasaerälainassa, jotta niiden vertailu olisi helpompaa. Henkilö siis ottaa 100 000 euron asuntolainan, jonka takaisinmaksuaika on 25 vuotta. Lainan kokonaiskorko on 3,0 prosenttia. Kun tiedetään lainan määrä, laina-aika ja lyhennysjaksojen lukumäärä, pystytään laskemaan lyhennyksen suuruus. Tässä tapauksessa laina-aika on 25 vuotta ja lainaa lyhennetään joka kuukausi. Tällöin lyhennysjaksojen lukumääräksi saadaan 300 lyhennysjaksoa ($25 \cdot 12$). Lyhennyksen suuruus saadaan lainan ja lyhennysjaksojen osamäärästä ($100\,000/300$), jolloin lyhennyksen suuruudeksi muodostuu tässä esimerkissä 333,33 euroa / kuukausi. Koron määrä takaisinmaksuerissä riippuu jäljellä olevasta pääomasta.

Esimerkin mukaisen asuntolainan ensimmäinen maksuerä muodostuu 583,33 euron suuruiseksi lyhennyksen ollessa 333,33 euroa ja korkokulujen ollessa 250,00 euroa ($100\,000 \cdot 0,03/12$). Lainan 10. takaisinmaksuerä on puolestaan enää 575,83 euron suuruinen, koska lainan lyhennykset ovat vähentäneet lainasta jäljellä olevaa lainapääomaa. Tällöin korkokulut ovat pienentyneet 242,50 euroon ($97\,000 \cdot 0,03/12$). Lainan loppupuolella takaisinmaksuerä koostuu lähes kokonaan lainan lyhennyksestä. Esimerkiksi lainan viidessä viimeisessä viidesä maksuerässä korkokulut ovat enää alle viisi euroa. Kokonaiskulut esimerkin mukaisesta lainasta muodostuvat 137 625,00 euron suuruisiksi. Lainasta aiheutuvat kokonaiskorkokulut koko laina-ajalta ovat siis 37 625,00 euron suuruiset. (Taulukko 2). Korkokulut ovat siis kokonaisuudessa pienemmät kuin tasaerälainassa, koska lainapääoma vähenee tasalyhenteisessä lainassa nopeammin.

Taulukko 2. Tasalyhenteisen asuntolainan takaisinmaksutaulukko.

	Lainan määrä	100 000,00 €		
	Korkokanta	3,00 %		
	Laina-aika	25v		
	Lyhennysjaksot	300		
Erä	Lainaa jäljellä	Korko	Lyhennys	Maksuerä
1	100 000,00 €	250,00 €	333,33 €	583,33 €
2	99 666,67 €	249,17 €	333,33 €	582,50 €
3	99 333,33 €	248,33 €	333,33 €	581,67 €
4	99 000,00 €	247,50 €	333,33 €	580,83 €
5	98 666,67 €	246,67 €	333,33 €	580,00 €
6	98 333,33 €	245,83 €	333,33 €	579,17 €
7	98 000,00 €	245,00 €	333,33 €	578,33 €
8	97 666,67 €	244,17 €	333,33 €	577,50 €
9	97 333,33 €	243,33 €	333,33 €	576,67 €
10	97 000,00 €	242,50 €	333,33 €	575,83 €
...				
296	1 666,67 €	4,17 €	333,33 €	337,50 €
297	1 333,33 €	3,33 €	333,33 €	336,67 €
298	1 000,00 €	2,50 €	333,33 €	335,83 €
299	666,67 €	1,67 €	333,33 €	335,00 €
300	333,33 €	0,83 €	333,33 €	334,17 €
	0,00 €	0,00 €		
Erät yhteensä	137 625,00 €			
Koron osuus	37 625,00 €			

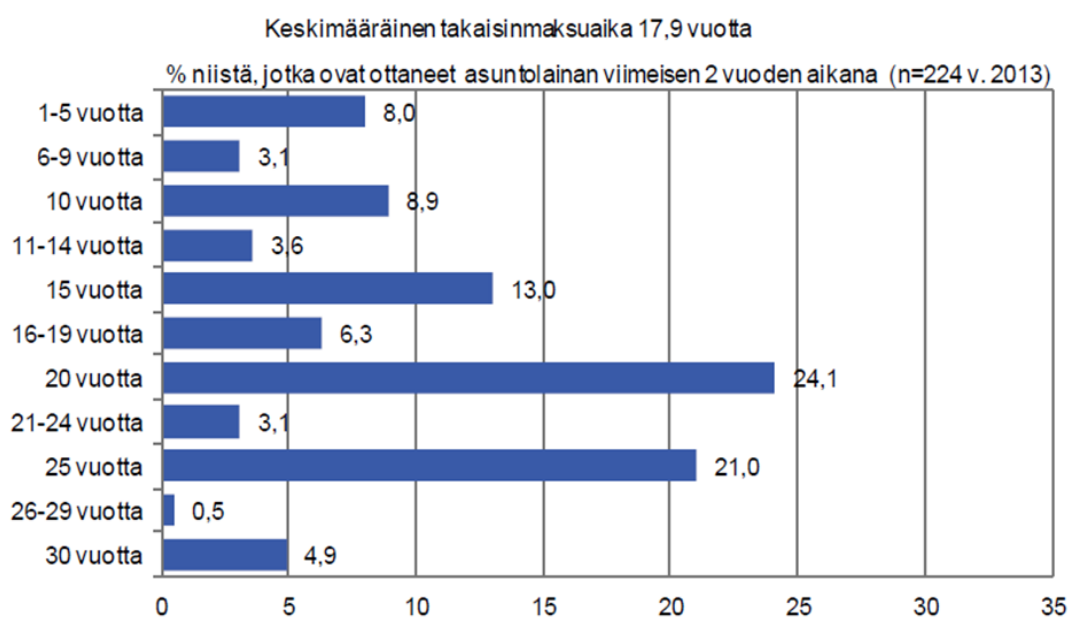
2.2.4 Bullet-laina eli kertalyhenteinen laina

Bullet-lainalla tarkoitetaan lainaa, joka maksetaan kerralla laina-ajan päättyessä sovittuna eräpäivänä. Bullet-lainassa ei siis makseta erillisiä lyhennyksiä kuten muissa takaisinmaksutavoissa, vaan siinä maksetaan laina-aikana ainoastaan lainan korot, jotka on voitu sopimuksessa sopia maksettavaksi esimerkiksi kuukausittain, neljännesvuosittain, puolivuositain tai vuosittain. (Alhonsuo ym. 2012, 248.)

Bullet-lainoja käytetään asuntolainoina erittäin harvoin, ja lainanoton yhteydessä pyritään sopimaan jonkinlainen lyhennyssuunnitelma takaisinmaksun varmistamiseksi. Yleisesti bullet-luottoja ei käytetä asunnon hankinnassa kuin tilanteissa, jossa asuntoa ollaan vaihtamassa tai kyseessä on asuntojen hankinta sijoituskohteeksi. Tällöin sijoittaja voi haluta minimoida kuukausittaiset lainanlyhennyksensä ja valitsee tämän takia takaisinmaksumuodoksi kertalyhenteisen bullet-lainan. (Ovikoodi 2013c.)

2.3 Asuntolainojen laina-ajat Suomessa

Asuntolainojen takaisinmaksuajat ovat pidentyneet viimeisen 15 vuoden aikana Suomessa. Finanssialan Keskusliiton (Finanssialan keskusliitto 2014) tekemän selvityksen mukaan suosituimmat laina-ajat Suomessa ovat tällä hetkellä 20 ja 25 vuotta. Laina-aikojen yleinen piteneminen käy selvästi ilmi kun vertaillaan vuoden 1998 keskimääräistä lainan takaisinmaksuaikaa ja vuonna 2013 otetun lainan keskimääräistä laina-aikaa. Vuonna 1998 otettujen lainojen keskimääräinen takaisinmaksuaika oli 11 vuotta, kun vastaava lukema vuonna 2013 oli puolestaan lähes 18 vuotta. Aivan viimeisinä vuosina keskimääräinen takaisinmaksuaika on kuitenkin hieman laskenut ja suosituin laina-aika on vaihtunut 25 vuodesta 20 vuoteen.



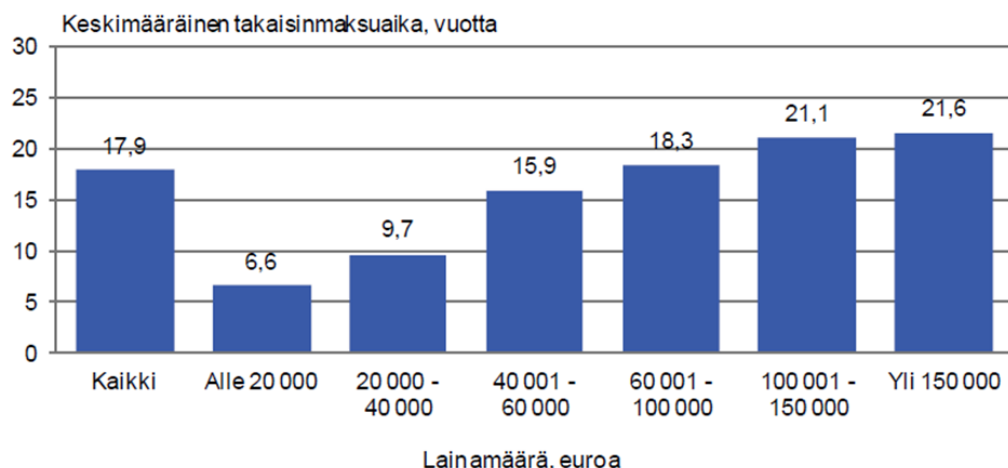
Kuvio 3. Asuntolainojen takaisinmaksuajat keväällä 2013. (Finanssialan Keskusliitto 2014).

Asuntolainan pituuteen vaikuttavat useat tekijät. Keskeisintä laina-aikaa mietittäessä on laskea, kuinka paljon lainasta aiheutuva rahavirta eli korko ja lyhennys vievät asuntolainan hakijan kuukausittaisista tuloista. Tällöin mitä suurempi lainan tarve on, sitä pidempi laina-aika tulee yleensä kyseeseen. Pidemmässä asuntolainassa kuukausittain maksettava erä on pienempi. Tämä on nostanut pitempien asuntolainojen suosiota, koska tällöin asuntovelalliset jäävät enemmän kuukausikohtaisia käyttövaroja muuhun elämiseen ja oman talouden järjestely on näin ollen helpompaa. Myös lainan lyhennystapa ja koroissa tapahtuvat muutokset vaikuttavat lainan takaisinmaksu-aikaan. Esimerkiksi tasaerälainassa maksuerä pysyy vakiona, jolloin korossa tapahtuvat muutokset heijastuvat suoraan laina-aikaan, joko pidentävästi korkojen noustessa tai vastaavasti lyhentävästi korkojen laskiessa. (Suomen Hypoteekkiyhdistys.)

Pääsääntöisesti asuntolainojen keskimääräiset takaisinmaksuajat ovat siis sitä pitempiä, mitä suurempi otettu asuntolaina on. Laina-aikaan vaikuttaa myös se, kuinka suuri osuus asunnon ostosta on rahoitettu lainarahalla. Tämä käy selkeästi ilmi FKL:n tekemästä tutkimuksesta, jossa selvitettiin asuntolainojen keskimääräinen takaisinmaksu-aika erikokoisille asuntolainoille (kuvio 2). (Finanssialan Keskusliitto 2014.)

"Miten pitkäaikaisen lainan otitte eli mikä on asuntolainanne alkuperäinen takaisinmaksu-aika?"

Asuntolaina otettu viimeisen 2 vuoden aikana (n=224 vuonna 2013)



Kuvio 4. Asuntolainojen takaisinmaksuaika lainan suuruuden mukaan 2013. (Finanssialan Keskusliitto 2014).

2.4 Normiston ohjaava vaikutus asuntolainoihin

Pankkitoiminnan viime vuosina lisääntynyt sääntely vaikuttaa pankkien harjoittamaan luotonantoon. Lisääntynyt sääntely vaikuttaa asuntolainojen hinnoitteluun uusien vakavaraisuussäännösten, pankin maksuvalmiussäännösten ja pankin varainhankintaan kohdistuvien lisäkustannusten kautta. Varainhankinnan kustannuksella tarkoitetaan kustannusta, jonka pankki joutuu maksamaan viitekoron lisäksi. Varainhankinta on pankeille sitä kalliimpaa, mitä pidempi laina-aika on, joten uusien Basel III säädösten myötä pankkien varainhankinnan kustannukset kasvavat. (Finanssialan Keskusliitto 2013.)

Basel III on jatkoa Basel I ja Basel II sääntelylle, mitkä ovat osa lisääntyvää ja yhtenäistävää kansainvälistä pankkisääntelyä. Kansainvälisen järjestelypankin yhteydessä toimiva Baselin pankkivalvontakomitea on yhtenäistänyt pankkisääntelyä Euroopassa. (Kontkanen 2008, 29.) Basel III on mittava kokoelma säädöksiä muun muassa pankkien vakavaraisuutta, maksuvalmiutta, myötäsykliisyyttä ja johdannaiskauppojen vastapuoliriskejä koskien. Näillä säädöksillä komitea pyrkii parantamaan pankkien riittämättömiä ja heikkolaatuisia pääomia sekä parantamaan pankkien maksukykyä, jotta vuonna 2008 alkaneen pankkikriisin kaltaiset tapahtumat eivät pääsisi toistumaan. (Ala-Nissilä 2011, 172.)

Vakavaraisuussääntelyssä pankin tulee lisätä omaa pääomaa ja omien pääomien laatua on parannettava. Tästä säännöksestä seuraa oman pääoman kustannuksen kasvu, joka omalta osaltaan vaikuttaa myös asuntolainojen hintaan. (Finanssialan Keskusliitto, 2013.)

Maksuvalmiutta koskevan säännöksen mukaan pankkien on parannettava maksuvalmiuttaan kasvattamalla likviditeettipuskuria eli aiempaa suuremman osan pankin varoista tulee olla likvidimpiä kuin ennen. Tällöin pankki joutuu lisäämään likvidien varojen määrää, jotka ovat vähäriskisiä ja vähän tuottavia, jolloin

niiden ylläpidosta syntyy pankille tuoton menetyksiä. (Finanssialan Keskusliitto 2013.)

Finanssialan sääntely aiheuttaa paineita nostaa asuntolainan marginaaleja ja muita asuntolainaukseen kohdistuvia kuluja. Sääntely vaikuttaa erilaisille lainan hakijoille eri tavalla. Sääntely aiheuttaa tilanteen, jossa hyvän maksukyvyn ja hyvät vakuudet omaava asiakas saa asuntolainan pienemmällä marginaalilla kuin asiakas, jolla on heikompi maksukyky ja epälikvidimmät vakuudet. Itse asuntolainaus pysyy kuitenkin pankille heikosti kannattavana toimintana verrattuna muihin pankin tarjoamiin tuotteisiin, joissa katteet ovat paremmat. Tämä johtuu siitä, että suurin osa kasvaneesta marginaalista menee varainhankinnan ja sääntelyn katteeksi. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013.)

Myös asuntoluottojen enimmäisluototusaste on ollut sääntelyssä tarkastelun alla. Enimmäisluototusasteella tarkoitetaan lainan osuutta rahoitettavan asunnon tai muun kiinteistön markkinahinnasta eli lainan vakuusasemaa ilman mahdollisia takauksia tai muita suojauslementtejä. Varsinaista sitovaa enimmäisluototusastetta ei vielä tällä hetkellä ole, mutta Suomen Finanssivalvonta on jo kehottanut pankkeja tarkkailemaan yli 90 prosentin luototusasteen asuntolainoja. (Valtiovarainministeriö 2012). Suomen Hypoteekkiyhdistyksen mukaan sääntely on kuitenkin vaikuttanut omarahoitusosuusvaateisiin kasvavasti, joka puolestaan vaikuttaa laina-aikoihin lyhentävästi, koska omarahoitusosuuden ollessa aiempaa suurempi asunnolle hankittava laina on pienempi ja se pystytään maksamaan takaisin nopeammalla aikataululla. (Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013).

3 ASUNTOLAINAT RUOTSISSA

Asuntolainauksen malli Ruotsissa eroaa vahvasti Suomen vastaavasta. Suurena erottavana tekijänä toimivat asuntolainojen takaisinmaksuajat. Ruotsissa, kuten myös muissakin Pohjoismaissa Suomea lukuun ottamatta, on yleistä, että asuntolainan varsinaista pääomaa ei itsessään lyhennetä vaan lainaan suhtaututaan enemmän kuin vuokraan ja siitä maksetaan vain korot. Handelsbankenin pääanalyytikko Matti Ahokkaan mukaan ei asuntoa voi kuitenkaan ostaa kokonaan velaksi, vaan lyhentämättömyyden mahdollistaa asunnon suhteellisen suuri omarahoitusosuus, jolloin asuntolainan arvo suhteessa asuntoon on noin 60–70 prosenttia. (Taloussanomat 2010.)

Ruotsalaisesta väestöstä noin kaksi kolmasosaa asuu omassa asunnossa tai osakehuoneistossa. Täten asumiseen liittyvät lainat muodostavatkin reilusti suurimman osan kotitalouksille myönnettävistä lainoista noin 85 prosentin osuudellaan. Kotitalouksien velkaisuus on Ruotsissa kasvanut pitkään suunnitteen samassa tahdissa asuntojen hintojen kanssa. Uusissa asuntolainoissa käytettävä vipuvaikutus kuitenkin kasvoi 2000-luvulla, kun asuntolainat kasvoivat suhteessa asuntojen markkina-arvoon. Asuntolainan suuri vipuvaikutus tekee asuntovelallisesta haavoittuvaisen, jos asuntojen hinnat alkavat jossain vaiheessa laskea ja velalliselle tulee pakottava tarve myydä asuntonsa. Tätä taustaa vasten Ruotsin Finanssivalvonta eli Finansinspektionen (FI) päätti ottaa asuntolainan yleiseksi ehdoksi niin sanotun lainakaton, jonka suuruus on 85 prosenttia. Tämä tarkoittaa sitä, että asuntolainaa voidaan antaa hakijalle ainoastaan 85 prosenttia lainaa varten annettujen vakuuksien määrästä. Tällä säätelyllä FI pyrkii hillitsemään epäterveitä luotonantokäytäntöjä sekä pienentämään vipuvaikutuksen käyttöä. Lainakatto astui voimaan Ruotsissa 1. lokakuuta 2010. (Finansinspektionen 2013.)

Asuntolaina koostuu Ruotsissa useasti kahdesta osasta, joissa on erilaiset ehdot. Nämä osat ovat bottenlån ja topplån. Näiden kahden lisäksi asuntomarkkinoilla käytetään myös niin sanottua blancolånia, joka ei varsinaisesti ole asunto-

laina, mutta liittyy kuitenkin vahvasti asuntolainaukseen Ruotsissa. (Finansinspektionen 2013.)

Tässä työssä käytetään näistä ruotsinkielisistä termeistä suomenkielisiä vastineita, jotka on keksitty tätä työtä varten. Kaikki termit eivät ole vakiintuneita suomenkielisiä termejä kyseisille lainamuodoille. Termit on keksitty lukemisen helpottamiseksi ja asian ymmärtämiseksi. Ruotsinkieliset termit on suomennettu seuraavasti: bottenlån on pohjalaina, topplån on lisälaina ja blancolån on kulusluotto.

Pohjalaina muodostaa suurimman osan ruotsalaisesta asuntolainasta. Pohjalainalla on ruotsalaisissa asuntolainoissa paras vakuus otettavan asuntolainan vakuudeksi. Pohjalaina kattaa yleensä noin 75 prosenttia asunnon markkina-arvosta. Tämä tarkoittaa sitä, että pankilla on tällöin suuri todennäköisyys saada lainattu rahasumma takaisin asuntovelalliselta, vaikka asunto jouduttaisiin myymään markkina-arvoon, joka on pienempi kuin lainan määrä. Pohjalainojen 75 prosentin luototusaste ei kuitenkaan ole säännelty mitenkään kiinteäksi vaan osa pankeista tarjoaa jopa 80 tai 85 prosentin luototusasteella olevia pohjalainoja. (Finansinspektionen 2013.)

Lisälaina on se osa asuntolainaa, joka ylittää pohjalainan yleisen 75 prosentin rajan. Lisälaina tulee siis pohjalainan lisäksi ja sillä rahoitetaan yleensä 75 ja 85 prosentin välillä oleva osuus asunnon markkina-arvosta. Lisälainalla on heikommat vakuudet asunnolle kuin määrällisesti suuremmalla pohjalainalla. Tämä tarkoittaa sitä, että pankin riski on lisälainassa suurempi kuin pohjalainassa. Esimerkiksi asuntojen hintojen laskiessa on suurempi riski sille, että pankki ei saa rahojaan takaisin samalla varmuudella kuin pohjalainassa. Tämän vuoksi pankit perivätkin lisälainasta korkeampaa korkoa kuin pohjalainasta. (Finansinspektionen 2013.)

Kulusluotto on laina, joka ei ole asuntolaina eikä sillä ole vakuuksia eikä takaajia. Ruotsissa kulusluottoa käytetään kuitenkin myös asuntorahoituksessa lainakaton takia. Kulusluotoilla voidaan rahoittaa asunnon hinnasta osuus, jota pohjalaina ja lisälaina eivät kata. Pankit veloittavat kulusluotoista korke-

ampaa korkoa kuin pohjalainasta ja lisälainasta, koska laina on vakuudeton. (Finansinspektionen 2013.) Pohjalainan keskimääräinen korkoprosentti oli vuonna 2012 3,2 prosenttia. Lisälainan keskimääräinen korkoprosentti oli samaan aikaan 4,2 prosenttia ja kulutusluoton 5,5 prosenttia. (Taulukko 3).

Taulukko 3. Keskimääräiset korkoprosentit 2011 ja 2012: pohjalaina, lisälaina ja kulutusluotto. (Finansinspektionen 2013).

	2011	2012
Keskimääräinen korkoprosentti, pohjalaina	3,6	3,2
Keskimääräinen korkoprosentti, lisälaina	4,6	4,2
Keskimääräinen korkoprosentti, kulutusluotto	5,4	5,5

Ruotsissa asuntolainojen lyhentäminen eroaa merkittävästi Suomeen verrattuna, missä lainoja lyhennetään säännöllisesti. Suomessakin on tosin mahdollisuus sopia pankin kanssa lyhennysvapaista jaksoista tietyissä elämäntilanteissa. Finansinspektionen tutki asuntolainojen lyhentämistä vuonna 2012. Tähän tutkimukseen osallistui yhteensä yli 18 000 ruotsalaista kotitaloutta. Tutkimukseen osallistuneista kotitalouksista 57 prosenttia lyhentää asuntolainastaan jotain. Asuntolainojen lyhentäminen on ollut viime vuosina pienoisesässä kasvussa. Erityisesti tämä on nähtävissä lainoissa, jossa luototusaste on yli 75 prosenttia asunnon arvosta. Näistä velallisista jo 88 prosenttia lyhentää lainaansa. Kotitaloudet joiden asunnosta on rahoitettu lainalla yli 85 prosenttia, eli kotitaloudet joissa on käytetty asunnon rahoittamiseen vakuudetonta kulutusluottoa, lyhentävät kaikki asuntolainaansa. (Finansinspektionen 2013.)

Asuntolainojen lyhennykset ovat sitä tavallisempia, mitä enemmän asunnon hankinnassa on käytetty lainarahaa. Lyhennystahti kuitenkin hidastuu selvästi, kun lainasta on lyhennetty korkeampikorkoiset kulutusluotot ja lisälaina. Lainat joilla rahoitetaan lainakaton ylittävä osa (kulutusluotto) maksetaan lainanantajalle takaisin keskimäärin noin kymmenessä vuodessa. Puolestaan lainaa, joka on välillä 75–85 prosenttia asunnon arvosta (lisälaina), lyhennetään keskimäärin

noin 14 vuotta. Lainojen, joiden osuus asunnon arvosta on alle 75 prosenttia (pohjalaina), lyhennystahti on selvästi verkkaisempaa. Näistä lainoista jopa 70 prosenttia on niin sanottuja lyhennysvapaita lainoja, joissa lainaa ei käytännössä lyhennetä lainkaan vaan siitä maksetaan ainoastaan korot ja muut pankin perimät maksut. Loput näistä pohjalainoista lyhennetään keskimäärin 43 vuodessa. Sisällyttämällä laskentaan laina, jota ei lyhennetä, muodostuisi lainaajaksi 148 vuotta. Finansinspektionen tekemässä otantatutkimuksessa päästiin lyhennysten osalta samanlaisiin tuloksiin kuin pankkien tekemissä tutkimuksissa. (Taulukko 4) (Finansinspektionen 2013.)

Taulukko 4. Lainan lyhennysajat luototusasteesta riippuen (vuosia). (Finansinspektionen 2013).

	Pankkien laskelmat	FI:n otantatutkimus
Lainat 75 prosenttiin asti	148	140
Lainat välillä 75-85 prosenttia	13	12,5
Lainat yli 85 prosenttia	8	8,5

4 PANKKIEN NÄKEMYKSET ASUNTOLAINOJEN LAINA-AJOISTA

Tämän opinnäytetyön empiirinen osuus suoritettiin kvalitatiivisella haastattelututkimuksella. Haastateltaviksi valittiin kolme pankissa työskentelevää henkilöä, jotka kaikki toimivat Varsinais-Suomen alueella. Kaikki haastatellut toimivat päivittäin asuntoluototukseen liittyvien asioiden parissa, joten heidän käytännön kokemuksensa asuntolainauksesta ja erityisesti laina-aikaan liittyvissä kysymyksissä on työn kannalta arvokasta. Näiden haastattelujen pohjalta on pyritty ratkomaan esitettyjä tutkimuskysymyksiä.

Haastatteluja varten suunniteltiin haastattelurunko, joka sisälsi kysymyksiä asuntolainoihin ja erityisesti laina-aikaan liittyen. Haastattelut suoritettiin pitkälti haastattelurunkoa noudattaen. Haastattelurunko lähetettiin sähköpostilla haastateltaville etukäteen, jotta haastateltavat saivat rauhassa miettiä haastatteluisa eteen tulevia kysymyksiä ja omia vastauksiaan niihin. Haastatteluista saadut vastaukset on koottu yhteen jokaisen kysymyksen kohdalta ja ne käydään läpi kysymys kerrallaan seuraavissa luvuissa. Haastattelurunko on liitteenä 1.

Työssä ei kerrota haastateltavien henkilöiden nimiä eikä myöskään heidän edustamiensa pankkien nimiä, koska näin sovittiin. Haastateltavat on nimetty tutkimusta varten seuraavalla tavalla:

Haastateltava A toimii uusista asuntolainoista vastaavana henkilönä pankissa 1, joka on suuri liikepankki Varsinais-Suomessa. Haastateltava B on saman pankin (1) konttorinjohtaja. Kyseisen konttorin suurimmat lainapäätökset kulkevat hänen kauttaan. Haastateltava C toimii luototuspäällikkönä pankissa 2. Pankki 2 on niin ikään suuri liikepankki, joka toimii Varsinais-Suomen alueella.

4.1 Pitkän laina-ajan riskit

Haastattelun ensimmäisessä kysymyksessä kysyttiin pitkään laina-aikaan liittyviä riskejä ja sitä miksi ne koetaan riskeiksi. Haastateltavien vastauksissa haas-

tateltavat A, B ja C pitivät suurimpana riskinä kauas tulevaisuuteen ennustamisen vaikeuden, jos laina-aika on todella pitkä. Tällöin lainaajan henkilökohtaiset riskit kasvavat. Esimerkiksi pitkän laina-ajan aikana asuntovelallinen voi joutua työttömäksi ja tämä voi puolestaan muuttaa asuntovelallisen taloudellista tilannetta merkittävästi, jolloin lainan takaisinmaksu voi muodostua suureksikin ongelmaksi. Pankit tarjoavat lainaturvaa, jolla on mahdollista suojautua siltä varalta, että lainan takaisinmaksukyky heikentyy äkillisesti. Tällaisia tapauksia ovat työttömyyden ohella esimerkiksi tilanteet, joissa asuntovelallinen sairastuu vakavasti tai työtapaturma aiheuttaa pysyvän työkyvyttömyyden. Pahimmassa tapauksessa lainaturva voi tulla apuun asuntovelallisen menehtymisen myötä. Lainaturva ei kuitenkaan ole ilmainen tuote vaan maksullinen pankin myöntämä lisäturva, jota kuitenkin suositellaan asiakkaille.

Toisena suurena uhkana pitkässä laina-ajassa koettiin asuntomarkkinoilla tapahtuvat heilahtelut ja muutokset. Markkinariskit ovat pidemmässä laina-ajassa suuremmat, koska pitkällä aikavälillä markkinoilla ehtii tapahtua suuria heilahteluja. Markkinariskin toteutuessa asuntojen hinnat voivat laskea suuresti ja tällöin kohteen vakuusarvotus laskee. Se voi muodostua ongelmaksi tilanteessa, jossa velallinen ei pysty suorittamaan lainan lyhennyksiä ja kohde joudutaan pahimmassa tapauksessa realisoimaan. Haastateltava C:n mukaan pankki pystyy kuitenkin suojautumaan osittain tältä riskiltä vaatimalla suuremman omarahoitusosuuden asuntolainaan.

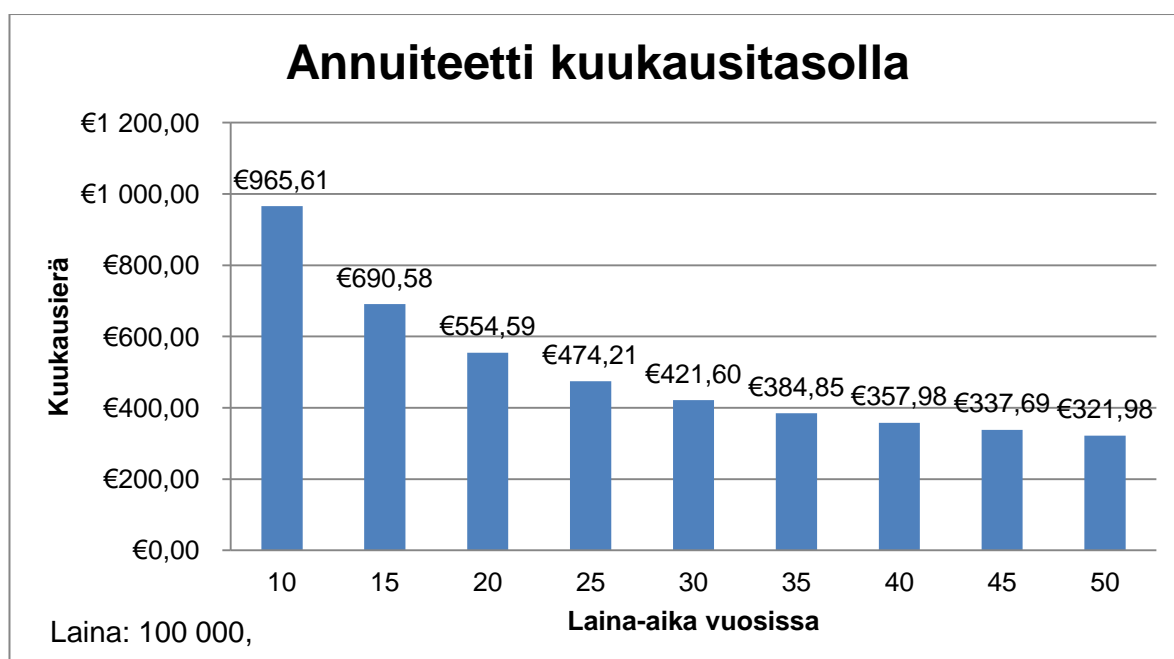
4.2 Suomen lyhyet laina-ajat asuntolainoissa

Haastatteluiden toisessa kysymyksessä pyrittiin selvittämään syitä sille, miksi Suomessa asuntolainojen laina-ajat ovat verrattain lyhyet, kun muualla Euroopassa esimerkiksi 50 vuoden asuntolaina ei ole minkäänlainen erikoisuus. Lisäksi pyrittiin selvittämään auttaisiko erittäin pitkä laina-aika varmistamaan lainan takaisinmaksun, kun kuukausittainen lainan lyhennys on pienempi.

Tavallisesti suurien asuntolainojen laina-ajat ovat Suomessa 20 - 25 vuotta. Tiivistettynä haastateltavien A, B ja C mukaan Suomessa ei oikein edes ole

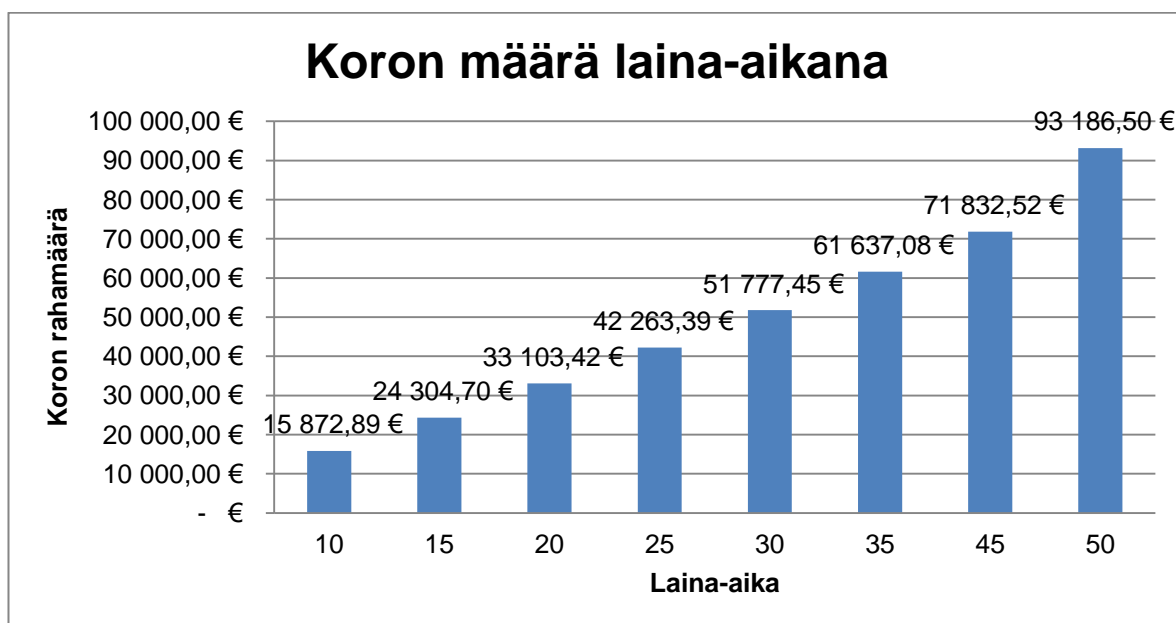
markkinoita todella pitkille asuntolainoille. Syynä tähän todettiin olevan perinteet, joiden mukaan suomalaiset haluavat maksaa lainansa pois ja hankkia asuntonsa kokonaan omistukseensa mahdollisimman nopeasti. B:n mukaan asiakkaat haluaisivat maksaa lainansa jopa nopeammin, mitä lopullisessa lainan takaisinmaksuohjelmassa sovitaan. Pankki siis neuvoo asiakasta ottamaan pitemmän laina-ajan, jotta takaisinmaksu tapahtuu sovituksen mukaisesti. Tällöin asiakkaalle jää rahaa myös mahdollisesti säästöön pahan päivän varalle. Lisäksi nykyään ei enää ajatella, että samassa asunnossa asuttaisiin seuraavat 50 vuotta, vaan asuntoa lähdetään vaihtamaan helpommin. A:n mukaan tämä syö myös omalta osaltaan markkinoita erittäin pitkiltä asuntolainoilta.

Erittäin pitkän asuntolainan ei nähty myöskään vaikuttavan asuntovelallisen takaisinmaksukykyyn merkittävästi, koska pitempi laina-aika nostaa lainan kokonaiskorkokuluja merkittävästi. Tämä käy myös ilmi laskelmista, jossa verrataan 25 vuoden ja 50 vuoden laina-ajalla otettua asuntolainaa. Esimerkiksi käytettäessä lyhennystapana annuiteettilyhennystä, joka on pitkissä asuntolainoissa käytetyin lyhennysmuoto, maksuerä pienenee laina-ajan kaksinkertaistuessa 25 vuodesta 50 vuoteen kuukaudessa vain noin 150 euroa, kun korkoprosenttina on kolme ja lainan suuruus on 100 000 euroa. (Kuvio 3).



Kuvio 5. Annuiteettierän vertailua kuukausitasolla.

Pitkä laina-aika kasvattaa koko laina-aikana muodostuvia korkokuluja merkittävästi. Käytettäessä samaa esimerkkiä kuin edellä, jossa korkoprosentti on 3 ja lainan suuruus on 100 000 euroa, maksettavan koron määrä nousee noin 42 000 eurosta noin 93 000 euroon, kun laina aika pitenee 25 vuodesta 50 vuoteen (kuvio 4). Yleisen korkotason noustessa maksettavan koron määrä kasvaa vielä merkittävämmiin euromääräisesti mitattuna.



Kuvio 6. Koron määrän muutos laina-ajan kasvaessa.

4.3 Lainan vaikutus lainan kannattavuuteen pankille

Haastateltavilta kysyttiin myös onko laina-ajalla vaikutusta asuntolainan kannattavuuteen pankille. Eli ovatko Suomessa käytettävät lyhyemmät asuntolainajat pankille kannattavampia kuin monissa muissa maissa esiintyvät pidemmät asuntolainajat.

Saatujen vastausten mukaan pidempi laina-aika on periaatteessa rahallisesti jopa kannattavampi pankille kuin lyhyt asuntolaina, koska tällöin lainasta saata- vat korkotuotot kasvavat merkittävästi. A:n ja B:n mukaan, kun lainaa myönne-

tään asiakkaalle, ei kuitenkaan mietitä, mikä on pankille rahallisesti kannattavin vaihtoehto. Tärkeämpää on varmistaa asiakkaan takaisinmaksukyky ja rakentaa tarjottava lainapaketti niin, että asiakkaalle muodostuvat kuukausittaiset maksuerät ovat oikealla tasolla tämän maksukyvyn nähden. Lainat pyritään aina muodostamaan niin, että velallinen pystyy suoriutumaan lainastaan, vaikka tulotasossa tapahtuisikin pientä laskua. Tästä kertoo viime vuosien aikana tapahtunut laina-aikojen pidentyminen. C:n mukaan myös pitkiä asuntolaina-aikoja hylitsee se, että laina-ajan pidentyessä myös asuntolainan jälleenrahoitus on kalliimpaa, mikä ei ymmärrettävästi ole kannattavaa pankin kannalta.

4.4 Ruotsin-malli asuntolainoituksessa

Haastatteluilla pyrittiin myös selvittämään haastateltavien mielipidettä asuntolainoituksesta Ruotsissa. Ruotsissa asuntolainat ovat hyvin pitkiä ja lainaa ei välttämättä lyhennetä lainkaan vaan siitä maksetaan ainoastaan korot ja muut lainan kulut. Lisäksi kysyttiin, että olisiko kyseisen mallin käyttö myös Suomessa mahdollista.

A:n ja B:n mukaan osaomistusasunnot voidaan nähdä Suomessa vähän samankaltaisena ratkaisuna, mutta niiden kysyntä on kuitenkin melko pieni alueella, jossa haastateltavat toimivat. Osaomistusasunnot eivät ole kustannusten kannalta järkevä vaihtoehto alueilla, joilla omistusasuntojen hintataso on kohtuullinen. Nämä ratkaisut ovat yleisempiä pääkaupunkiseudulla korkeiden vuokrien ja asuntojen hintojen vuoksi. Pankeilla on myös tarjota tuotteita, jotka muistuttavat ominaisuuksiltaan Ruotsin asuntolainoitusta. Haastateltava A:n mukaan asuntorahoitukseen on tarjolla esimerkiksi tuotteita, joita ei tarvitse lyhentää vaan niistä maksetaan ainoastaan korot ja muut kulut. Nämä ovat kuitenkin usein ajallisesti vain noin 10 vuoden mittaisia, jonka jälkeen niiden jatkosta sovi-taan pankin kanssa. Nämä tuotteet eivät ole kuitenkaan käytettävissä ensiasunnon ostoa varten vaan enemmänkin remontin tai asunnonvaihdon yhteydessä. Lisäksi Suomessa on mahdollisuus saada lyhennysvapaita jaksoja, jos

asiakkaan elämäntilanne sitä vaatii. Nämä katsotaan kuitenkin aina yksilöllisesti asiakkaan kanssa.

Kaikkien vastaajien mielipiteet ruotsalaisesta asuntolainoituksesta noudattivat samankaltaista linjaa. Ruotsalainen asuntolainaus eroaa suomalaisesta asuntolainauksesta niin voimakkaasti, että vaatisi suuria muutoksia suomalaiseen kulttuuriin, jotta Suomessa asuntolainaus voisi tulevaisuudessa muistuttaa Ruotsissa tapahtuvaa asuntolainausta. Suomessa on vahvat perinteet lainan lyhentämiseen, jolloin tällaisen mallin toteutuminen Suomessa ei ole todennäköistä eikä myöskään tavoiteltavaa. Jos kuitenkin suuntaus Ruotsin-mallia kohden tapahtuisi, olisi C:n mielestä säästämisen asteen kasvettava voimakkaasti pahan päivän varalle. Ruotsin-mallia ei kuitenkaan täysin tyrmätty, koska ongelmatilanteessa kohteen realisointi kattaa suuren osan pankin riskistä. Syynä tähän on Ruotsin asuntolainarakenne, jonka mukaisesti asuntolaina voi olla korkeintaan vain noin 70 prosenttia asunnon arvosta, jos lainaa ei lyhennetä. Asuntojen hintojen totaalinen romahtaminen nähtiin kuitenkin suurimmaksi riskiksi Ruotsissa.

4.5 Bullet-lainan käyttö asuntolainana

Haastateltavilta kysyttiin, miten he näkevät bullet-lainojen eli kerralla takaisinmaksettavien lainojen käytön asuntolainauksessa. Tarkoituksena oli myös selvittää, onko tällaista mahdollisuutta edes tarjolla tavalliselle asuntolainanhakijalle ja onko tällaiselle asuntolainalle markkinoilla edes kysyntää.

Vastauksista käy ilmi, että tavanomaiseen asuntolainakäyttöön bullet-lainoja ei käytännössä tarjota. Tämä johtuu yksinkertaisesti siitä, että asiakkaat eivät halua lyhentää isoa asuntolainaa kerralla, vaan maksavat sitä mieluummin säännöllisesti pienemmissä erissä takaisin. Tavallinen asuntolaina-asiakas ei myöskään haastatteluiden perusteella saisi bullet-lainan käytöstä vastaavaa hyötyä. C myös huomauttaa, että bullet-lainan kohdalla on kohtuullisen suuri riski, että asiakkaalla ei ole eräpäivänä kyseistä summaa tilillään. Kokonaan ei bullet-lainojen käyttö asuntorahoituksessa ole kuitenkaan hävinnyt. Ensiasunnon os-

toon niitä ei käytetä, mutta asunnonvaihdon yhteydessä niitä edelleen voidaan tarjota. Lisäksi bullet-lainat voivat tulla kyseeseen, jos asunnon hankinta tapahtuu sijoituskäyttöön. Tällöinkin on jokainen tapaus tutkittava erikseen ja katsottava, mikä on asiakkaalle lopulta järkevin ratkaisu. Bullet-lainaa käytettäessä on hyvä varmistaa, että asiakkaalla on tarpeeksi varoja lainan takaisinmaksamiseen. Tällöin kertalyhenteinen laina voi olla hyvinkin tarkoituksenmukainen ratkaisu.

4.6 Lisääntyneen pankkisääntelyn vaikutukset luotonantoon

Haastateltujen mukaan lisääntynyt pankkisääntely ei ole suuresti vaikuttanut perinteiseen asuntolainoitukseen. Lisääntyneen pankkisääntelyn johdosta on kuitenkin tullut pieniä asioita, jotka ovat nostaneet merkitystään päivittäisessä asuntolainojen myöntämisessä. A:n ja B:n mukaan takaisinmaksukyvyyn tarkkailu on aina ollut tärkeää asuntolainoja myönnettäessä, mutta lisääntynyt sääntely on tehnyt tästä entistä tarkempaa ja osaltaan tiukempaakin. Toki vakuuksien merkitys asuntolainaa myönnettäessä on edelleen tärkeä ja niiden pitää olla riittävät, mutta takaisinmaksukyvyyn varmistaminen koetaan kuitenkin tärkeimpänä asiana lainaa tällä hetkellä myönnettäessä. Haastatteluiden perusteella sääntely ei kuitenkaan pääsääntöisesti ole vaikeuttanut ihmisten asuntolainan saantia.

Lisääntynyt sääntely ei ole A:n ja B:n mielestä vaikuttanut suuresti asuntolainojen marginaaleihin vaan marginaalit ovat edelleen alhaisia ja kannustavat oman asunnon hankintaan vuokralla asumisen sijaan. Lainan marginaaliin vaikuttaa moni asia, eikä lisääntyneellä sääntelyllä voida katsoa olleen merkittävää vaikutusta marginaalin suuruuteen. C:n mukaan sääntely, jonka vuoksi pankkien on lisättävä omien pääomia ja pitkäaikaisen rahoituksen määrää sekä kasvatettava maksuvalmiuspuskureita on lisännyt painetta kasvattaa myös asuntolainojen marginaaleja, mutta niiden vaikutukset ovat ainakin vielä jääneet suhteellisen pieniksi. Lisääntynyt sääntely on kuitenkin vaikuttanut siten, että marginaaleissa

saattaa asiakkaiden välillä olla hieman suurempia eroja, mutta tämäkin muutos on ollut pieni.

Pankkisääntelyyn vahvasti liittyvä lainakatto nousi myös haastatteluissa esiin. Varsinaista sitovaa lainakattoa Suomessa ei ole, mutta Finanssivalvonta on antanut pankeille suosituksen, jonka mukaan pankit saisivat myöntää lainaa vain 90 prosenttia asunnon arvosta. Kaikki haastatellut henkilöt pitivät lainakattoa selkeyttävänä ja positiivisena asiana asuntolainoitukselle, toki sen tuomat haasteet ensiasunnonostajille tiedostettiin. Yleinen keskustelu pankkisääntelystä ja lainakatosta on lisännyt ihmisten tietoutta ja tämän myötä säästäminen omaa asuntoa varten on lisääntynyt. Erityisen selvästi tämä on näkynyt nuorten ihmisten keskuudessa, jotka avaavat asuntosäästötilejä eli niin sanottuja asp-tilejä. Näiden tarkoituksena on auttaa nuoria säästämään riittävä omarahoitusosuus ennen asuntolainan ja asunnon hankkimista. Lainakaton toteutuessa sen vaikutukset ovat kuitenkin hyvin pienet, koska on jo pitkään ollut normaalia, että asuntolainaa myönnettäessä vaaditaan omarahoitusosuus.

4.7 Asuntolainojen yksilöllisyys

Haastateltavilta kysyttiin myös asuntolainojen yksilöllisyydestä. Tarkoituksena oli selvittää, ovatko asuntolainat nykyään oikeasti yksilöllisiä ratkaisuja vai tarjotaanko jokaiselle asuntolainan hakijalle lopulta samankaltaisia ratkaisuja.

Kaikki haastateltavat tyrmäsivät väitteen asuntolainoituksen massarakenteesta välittömästi. Heidän mukaansa asuntolaina on aina yksilöllinen tuote, joka räätälöidään jokaiselle asiakkaalle juuri tämän tarpeiden mukaan eikä näin ollen voida missään nimessä väittää, että asuntolaina olisi massatuote. Asuntolainoissa on monta eri komponenttia, josta se lopulta rakentuu valmiiksi paketiksi. Asuntolaina on hyvin henkilökohtainen ja siinä tarkastellaan asiakkaan tulot ja menot. Näin saadaan selville asiakkaan takaisinmaksukyky, joka on lainan saannin kannalta tärkein edellytys. Takaisinmaksukyvyn lisäksi lainaan vaikuttavat lainan vakuudet ja kotitalouden säästöt, joilla on myös suuri merkitys, kun yksittäistä asuntolainaa tarkastellaan. Asuntolainoihin on tarjolla myös paljon

lisäpalveluita, jotka käydään jokaisen asiakkaan kanssa läpi. Näistä voidaan asiakkaan mukaan valita esimerkiksi korkosuoja, lainaturvia ja monia muita palveluja. Nämä kaikki vaikuttavat osaltaan lainasta maksettavaan marginaaliin, joten asuntolaina muodostuu jokaiselle lainanhakijalle henkilökohtaiseksi, jolloin väite massalainoituksesta on irrelevantti.

Haastateltava A teki kaksi erilaista asuntolainalaskelmaa. Nämä laskelmat tehtiin pankin 1 rahoitusoppaan mukaan. Laskelmassa 1 haettavan lainan määrä on 188 400 euroa ja laskelmassa 2 lainan määrä on 210 000 euroa. Molemmissa laskelmissa laina-aika on 20 vuotta ja viitekorkona on käytetty 12 kuukauden euriboria. Lainan määrän ohella laskelmissa on eroja vakuusarvotuksen ja eri lisäpalveluiden osalta. Nämä erot ovat vaikuttaneet myös lainasta maksettavaan marginaaliin. Laskelmassa 1 marginaali on 1,550 prosenttia, jolloin asuntolainan kokonaiskoroksi muodostuu 2,3 prosenttia ja lainan kokonaiskustannuksiksi 310 264 euroa. Laskelmassa 2 marginaali on 2,000 prosenttia ja asuntolainan kokonaiskorko on 2,7 prosenttia. Lainasta muodostuvat kokonaiskustannukset ovat puolestaan 351 647 euroa. Laskelmien marginaaleissa oleva ero on suhteellisen suuri. Laskelman 1 lisäpalvelut nostavat kuitenkin lainan kokonaiskustannukset suhteellisen samalle tasolle laskelman 2 kanssa. Laskelmat ovat kokonaisuutenaan liitteinä 2 ja 3.

4.8 Asuntolainan lyhennysmuodon vaikutus laina-aikaan

Viimeisessä osiossa haastateltavilta kysyttiin lyhennystavan vaikutusta asuntolainan pituuteen käytännössä. Lisäksi haluttiin selvittää, mikä lyhennysmuoto on suosituin ja mitä lyhennysmuotoa pankit mielellään suosittelevat asuntolainan hakijalle.

Lyhennysmuodoista asuntolainan pituuteen vaikuttaa kiinteä tasaerälyhennys, joka voi pidentää laina-aikaa huomattavasti, jos korot lähtevät nousuun. Erityisen suureksi vaikutus voi muodostua, jos korot nousevat voimakkaasti lainaajan alkupuolella. Käytännössä näin ei kuitenkaan pääse tapahtumaan, koska korkojen noustessa ja laina-aikaodotuksen pidentyessä merkittävästi pankista

ollaan yhteydessä asiakkaaseen. Tällöin neuvotellaan asiakkaan kanssa lyhennys uudelleen, koska laina-ajan suuri pidentyminen kasvattaa asiakkaan korkokuluja kohtuuttomasti. Tämän vuoksi kiinteää tasaerää ei haastateltavien mukaan käytännössä käytetä juurikaan suurissa ja pitkään laina-aikaan sidotuissa asuntolainoissa, eikä sitä täten suositella asiakkaalle. Muutenkin kiinteän tasaerän osuus lyhennystapana kaikissa asuntolainoissa on hyvin pieni. Kaikissa tällä hetkellä myönnettyissä asuntolainoissa selkeästi suosituin lyhennystapa on haastatteluiden perusteella annuiteettilyhennys. Sitä tarjotaan pääsääntöisesti, koska tasalyhennys on suuressa asuntolainassa monelle asiakkaalle liian raskas laina-ajan alkupuolella. Tasalyhenteistä lainaa käytetään enemmän toisen asunnon hankintaa varten kuin ensiasuntoa varten.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Suomessa on pitkät perinteet tunnolliselle asuntolainan lyhentämiselle ja takaisinmaksulle. Suomessa on totuttu siihen, että laina maksetaan pois mahdollisimman nopeasti kartuttaen samalla omaa omaisuuttaan. Tästä johtuen asuntolaina-ajat ovat Suomessa olleet melko lyhyitä verrattuna moniin muihin maihin. Näistä kulttuurillisista ja historiallisista syistä erittäin pitkille asuntolainoille ei yleisesti ole kysyntää, eivätkä pankit niitä silloin myöskään tarjoa.

Pitkällä laina-ajalla varustettujen asuntolainojen heikkoa kysyntää Suomessa selittävät korkokulut, jotka kasvavat suuresti laina-ajan pidentyessä. Koska laina-ajan pidentyessä takaisinmaksuerä useimmiten pienenee tuloihin nähden kohtuulliseksi jo alle 25 vuoden takaisinmaksuajalla, halutaan asuntolaina mieluummin maksaa pois nopeasti kuin lisätä kokonaiskorkorasitusta.

Myös lisääntynyt pankkisääntely on osaltaan vaikuttanut siten, että pankit pitävät asuntolainojensa laina-ajat mielellään tämän hetkiselä tasolla, eivätkä myönnä enää pidempiä asuntolainoja. Syynä tähän on se, että asuntolainojen jälleenrahoitus on pankeille sitä kalliimpaa, mitä pidempi asuntolainan laina-aika on. Pitkä laina-aika siis periaatteessa heikentää lainaamisen kannattavuutta pankin näkökulmasta.

Tutkimuksen empiirisessä osassa tehdyllä haastattelututkimuksella saaduista vastauksista pystyy joiltain osin tekemään johtopäätöksiä sen suhteen, miksi Suomessa laina-ajat ovat pituudeltaan tällä hetkellä maksimissaan noin 25 vuotta. Vastaajat olivat monista asioista samaa mieltä, mikä oli osittain yllättävää. Osa vastauksista oli puolestaan tutkimuksen kannalta vähemmän merkityksellisiä eikä niistä voi tehdä suurempia yleistyksiä eikä johtopäätöksiä.

Haastattelututkimuksen perusteella voidaan tehdä johtopäätös, että Ruotsissa käytössä olevaa asuntolainamallia ei tulla Suomessa näkemään. Tähän pätevät pitkälti samat syyt kuin erittäin pitkiin laina-aikoihin yleensäkin. Suomalaiset haluavat kerryttää omaisuuttaan asunnon kautta lyhentämällä lainaa nopeasti. Ruotsalaiset panostavat puolestaan enemmän muuhun omaisuuteen sekä kulu-

tukseen. Ruotsalaiset luottavat myös enemmän asunnon arvon nousuun, joten lainan takaisinmaksulla ei ole niin kiire. Suomalaisen asuntolainauksen muuttaminen Ruotsia vastaavaksi olisi suuri prosessi ja se vaatisi paljon muutoksia. Pankkien mukaan ruotsalaisen asuntolainamallin tuleminen Suomeen ei ole tavoiteltavaa, koska se lisää kotitalouksien velkaisuusastetta, joka ei pitkällä tähtäimellä ole eduksi asiakkaalle eikä pankille.

Haastatteluissa esille tullut näkemys, jonka mukaan asuntolainaa myönnettäessä ei välttämättä mietitä, mikä on pankille rahallisesti kannattavin ratkaisu, vaan pyritään muodostamaan lainapaketista sellainen, että se on asiakkaan kannalta paras, kuulostaa osittain ristiriitaiselta. Pankkitoiminta on ensisijaisesti liiketoimintaa, jossa tuloksen teko on tärkein tavoite. Tällöin on selvää, että myös asuntolainoituksella pyritään tekemään pankille tuottoja niin paljon kuin mahdollista. Pankin täytyy kuitenkin miettiä asuntolainasta saatavan tuoton ja lainasta muodostuvan riskin suhdetta. Tässä yhteydessä riskillä tarkoitetaan sitä, että asiakas ei pysty maksamaan lainaa takaisin. Tällöin on molempien osapuolien etu, että asuntolaina on muodostettu siten, että asiakas pystyy selviytymään sen takaisinmaksusta.

Haastateltavien näkemysten perusteella voitaisiin tehdä johtopäätös, että asuntolainat ovat yksilöllisiä tuotteita ja ne räätälöidään jokaiselle asiakkaalle juuri tämän tarpeiden mukaan. Asuntolainoituksessa ei siis haastateltavien mukaan ole kyse massalainoituksesta. Asuntolainaa myönnettäessä käydään läpi tarkasti muun muassa asiakkaan tulot ja menot, jotta saadaan varmistettua tämän takaisinmaksukyky. Huomionarvoista on kuitenkin, että haastatteluista saadut vastaukset ovat hyvin yhteneviä ja lainanantoprosesseissa ei ole niiden mukaan suuria eroja. Tämä osoittaa, että lainanantopäätöksissä on osittain kaavamaisia käytäntöjä.

Kaiken kaikkiaan haastattelujen perusteella voidaan todeta, että poissulkevia esteitä pitkille laina-ajoille ei ole. Jos pankit alkaisivat tarjota asuntolainoja pidemmällä laina-ajoilla, olisi mielenkiintoista nähdä lisääntyisikö samalla myös niiden kysyntä. Tämänhetkisessä tilanteessa, jossa pitkiä laina-aikoja ei edes tarjota ei myöskään niiden kysyntä voi olla suurta. Asiasta voisi tehdä jatkotut-

kimuksen, eli selvittää potentiaalisilta asuntolainan hakijoilta, onko pidemmille laina-ajoille kysyntää.

LÄHTEET

Ala-Nissilä, O. 2011. Ulos finanssikriisistä. Keuruu: KHT-media Oy

Alhonsuo, S.; Nisén, A.; Nousiainen, S.; Pellikka, T. & Sundberg, S. 2012. Finanssitoiminnan käsikirja. 2. uudistettu painos. Jyväskylä: Finanssi- ja vakuutuskustannus.

Finansinspektionen 2013. Den svenska bolånemarknaden 2013. Viitattu 13.4.2014.
http://www.fi.se/upload/43_Utredningar/20_Rapporter/2013/bolan_2013_2.pdf

Finanssialan Keskusliitto 2013. Sääntelyn vaikutukset pankkien luotonantoon. Viitattu 9.4.2014.
<http://www.slideshare.net/piianoora/sntelyn-vaikutukset-pankkien-luotonantoon>

Finanssialan Keskusliitto 2014. Säästäminen, luotonkäyttö ja maksutavat. Viitattu 8.4.2014.
http://www.fkl.fi/materiaalipankki/julkaisut/Julkaisut/Saastaminen_luoton kaytto_ja_maksutavat_2013.pdf

Finanssivalvonta 2014a. Lainakorko muodostuu viitekorosta ja pankin pyytämästä marginaalista. Viitattu 6.4.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Pages/Lainakorko.aspx>

Finanssivalvonta 2014b. Lyhennystapa ja takaisinmaksu. Viitattu 7.4.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Default.aspx>

Finanssivalvonta 2014c. Tasaerälaina. Viitattu 7.4.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasaerälaina.aspx>

Finanssivalvonta 2014d. Tasalyhennyslaina. Viitattu 7.4.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Tasalyhennyslaina.aspx>

Finanssivalvonta 2014e. Annuiteettilaina. Viitattu 7.4.2014.
<http://www.finanssivalvonta.fi/fi/Finanssiasiakas/Tuotteita/Lainat/Asuntolainat/Lyhennystapa/Pages/Annuiteettilaina.aspx>

Kontkanen, E. 2008. Pankkitoiminnan käsikirja. Vammala: Finanssi- ja vakuutuskustannus.

Lainatieto 2005. Asuntolaina. Viitattu 5.4.2014 <http://www.laina-tieto.com/asuntolaina/>

Makkonen, A. 2012. Vastuullinen luotonanto. Jyväskylä: Finanssi- ja vakuutuskustannus.

Ovikoodi 2013a. Prime-korko. Viitattu 6.4.2014. <http://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/prime-korko/>

Ovikoodi 2013b. Lainamarginaali. Viitattu 6.4.2014. <http://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/lainamarginaali/>

Ovikoodi 2013c. Kertalyhennys eli bullet-laina. Viitattu 7.4.2014. <http://www.ovikoodi.fi/ovikoodi-aakkoset/kertalyhennys-eli-bullet-laina/>

Suomen Hypoteekkiyhdistys. Asuntolainan syvin olemus. Viitattu 8.4.2014.
http://www.hypo.fi/files/Asuntolainan_syvin_olemus.pdf

Suomen Hypoteekkiyhdistys 2013. Hypon asuntomarkkinoiden tilanneanalyysi Q4/2013. Viitattu 9.4.2014. https://www.hypo.fi/files/Asuntomarkkina-analyysit/Hypo_Asuntomarkkina-analyysi_Q4_2013.pdf

Säästöpankki. Korot ja luoton hinnan muodostuminen. Viitattu 6.4.2014. <https://www.saastopankki.fi/korot-ja-luoton-hinnan-muodostuminen>

Taloussanomat 2010. Kohta asuntolainaa ei tarvitse lyhentää. Viitattu 11.4.2014. <http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2010/09/23/kohta-asuntolainaa-ei-tarvitse-lyhentaa/201012865/310>

Valtiovarainministeriö 2012. Finanssimarkkinoiden makrotaloudellisten vaikutusten sääntely ja valvonta. Viitattu 9.4.2014. http://www.vm.fi/vm/fi/04_julkaisut_ja_asiakirjat/01_julkaisut/08_muut_julkaisut/20120531Finanss/Finanssimarkkinoiden_makrotaloudellisten.pdf

Liite1**Haastattelurunko**

1. Laina-aikaan liittyvät riskit ja miksi koet ne riskeiksi?
2. Miksi Suomessa on verrattain lyhyet asuntolaina-ajat? Mikä estää saamasta esimerkiksi 50 vuoden pituisen asuntolainan? Auttaisiko pitempi takaisinmaksuaika varmistamaan asiakkaan takaisinmaksukyvyn lyhennyksen ollessa pienempi?
3. Onko lyhyempi laina-aika periaatteessa parempi/kannattavampi vaihtoehto pankin kannalta, kuin pidempi laina-aika?
4. Miten koet ns. Ruotsin-mallin asuntolainoituksessa, jossa laina-ajat ovat hyvin pitkiä ja lainaa ei välttämättä lyhennetä lainkaan (mahdollinen kohteen realisointi lopuksi)? Olisiko tällainen kenties mahdollista myös Suomessa?
5. Miten koet mahdollisuuden, että asuntolainan ottaisivat esimerkiksi 10 tai 20 vuoden bullet-luottona?
6. Miten lisääntynyt pankkisääntely (esim. Basel III jne.) on vaikuttanut asuntolainoitukseen?
7. Jos ns. lainakatto toteutuu ja asuntolainojen enimmäisrahoitusosuutta rajoitetaan, miten koet sen vaikuttavan asuntolainoitukseen Suomessa?
8. Miten yksilöllisenä koet asuntolainoituksen tällä hetkellä vai onko kyseessä kuitenkin pitkälti ns. massalainoituksesta?
9. Lyhennystavan vaikutus laina-aikaan?

Liite 2

Pankin 1 asuntolainasuositusesimerkki 1

Asuntolainasuositus

Kiitos kiinnostuksestanne Pankin 1 asuntolainaa kohtaan. Tämä ratkaisuehdotus on alustava suunnitelma asuntonne rahoittamiseksi.

Hakija 1: Matti

Asuntolaina

Lainan määrä 188 400 €

Laina-aika 20 vuotta

Kuukausierä 1 290 €

LyhennysJousto -

Viitekorko EURIBOR 12 kk 0,607 % (12.05.2014)

Lainan korko 2,157 % sis. marginaalin 1,550 %

Todellinen vuosikorko 2,3 %

Järjestelypalkkio 565 €

Lainan maksuerän aut. veloitus 2,30 €

Lainan kokonaiskustannukset 310 264 €

Vakuus

Hankittava asunto 210 000 €

Asunnon vakuusarvo 157 500 €

OmaTakaus 30 900 €

Tarvittava lisävakuus -

OmaTakauksen hinta 1 507 €

Lainaturva
arvio1

Hakija 1 Hinta-

Työttömyyden ja tilapäisen työkyvyttömyyden turva €/kk	100 %	-63
Vakavan sairauden turva €/kk	100 % ²	-158
Tapaturmasta aiheutuva pysyvä työkyvyttömyys tai pysyvä haitta €/kk	100 % ²	-29
Kuolemanvaraturva €/kk	100 % ²	-67

HUOM! Turvien enimmäismäärät voivat olla enintään tuoteselosteessa mainitut.

¹Vakuutusmaksu on huomioitu lainan kuukausierässä. Laskettu tupakoimattomalle.

²Vakuutussumman %-osuus kulloinkin jäljellä olevan lainan määrästä.

Korkosuojaus

Korkosuojaus EURIBOR 12 kk 2,0% 5 vuotta

Hinta 3 531 €

Säästäminen

Kuukaudessa säästettävä erä 210 €

Suosittelimamme asuntolainaratkaisu perustuu antamiisi tietoihin eikä ole osapuolia sitova tarjous. Lainalupaus edellyttää allekirjoitettua

asuntolainahakemusta. Tässä esitetyt hinnat ja korot ovat viitteellisiä. Lainasta maksettava korko määräytyy lainan nostoajankohdan mukaisesti ja tarkat asiakaskohtaiset hinnat lasketaan lainahakemuksen yhteydessä.

Liite 3

Pankin 1 asuntolainasuositusesimerkki 2

Asuntolainasuositus

Kiitos kiinnostuksestanne Pankin 1 asuntolainaa kohtaan. Tämä ratkaisuehdotus on alustava suunnitelma asuntonne rahoittamiseksi.

Hakija 1: Matti

Asuntolaina Viisas asuntolaina

Lainan määrä 210 000 €

Laina-aika 20 vuotta

Kuukausierä 1 463 €

LyhennysJousto -

Viitekorko EURIBOR 12 kk 0,607 % (12.05.2014)

Lainan korko 2,607 % sis. marginaalin 2,000 %

Todellinen vuosikorko 2,7 %

Järjestelypalkkio 630 €

Lainan maksuerän aut. veloitus 2,30 €

Lainan kokonaiskustannukset 351 647 €

Vakuus

Hankittava asunto 210 000 €

Asunnon vakuusarvo 157 500 €

OmaTakaus 42 000 €

Tarvittava lisävakuus 10 500 €

OmaTakauksen hinta 2 793 €

Lainaturva arvio1	Hakija 1	Hinta-
Työttömyyden ja tilapäisen työkyvyttömyyden turva €/kk	100 %	-66
Vakavan sairauden turva €/kk	100 %2	-159
Tapaturmasta aiheutuva pysyvä työkyvyttömyys tai pysyvä haitta €/kk	100 %2	-31
Kuolemanvaraturva €/kk	100 %2	-75

HUOM! Turvien enimmäismäärät voivat olla enintään tuoteselosteessa mainitut.

1Vakuutusmaksu on huomioitu lainan kuukausierässä. Laskettu tupakoimattomalle.

2Vakuutussumman %-osuus kulloinkin jäljellä olevan lainan määrästä.

Korkosuojaus

Korkosuojaus Viisas asuntolaina 12 kk 2,4% 5 vuotta

Hinta 0 €

Säästäminen

Kuukaudessa säästettävä erä 210 €

Suositteliamme asuntolainaratkaisu perustuu antamiisi tietoihin eikä ole osapuolia sitova tarjous. Lainalupaus edellyttää allekirjoitettua asuntolainahakemusta. Tässä esitetyt hinnat ja korot ovat viitteellisiä. Lainasta maksettava korko määräytyy lainan nostojankohdan mukaisesti ja tarkat asiakaskohtaiset hinnat lasketaan lainahakemuksen yhteydessä.